# Besoins en matière de logement

## Obstacles à l'utilisation de logements visitables et catalyseurs des logements visitables au Canada : perceptions des intervenants

### LA RECHERCHE

Le concept de visitabilité existe depuis plus d'une décennie. La visitabilité consiste à concevoir et à construire des logements dotés de caractéristiques de base qui donnent accès à tous les occupants du rez-de-chaussée. Au minimum, un logement visitable possède les caractéristiques suivantes :

- une entrée au niveau du sol (à l'avant, à l'arrière ou sur le côté);
- des portes plus larges et un passage libre au rez-de-chaussée;
- une salle de bain (ou un cabinet de toilette) au rez-de-chaussée, accessible aux visiteurs qui utilisent des aides à la mobilité.

Le Canadian Centre for Disability Studies, des groupes de travail sur le logement visitable (LV) et d'autres intervenants ont travaillé à la promotion du concept à l'échelle nationale. Malgré ces efforts, le Canada n'a pas accordé le même degré d'attention au LV que les États-Unis et d'autres pays. Cette recherche vise à éclairer les solutions visant à élargir et à approfondir l'acceptation de la visitabilité.

### APERÇU DU PROJET

Dans le cadre de notre recherche, nous avons examiné la question suivante : *« Pourquoi le concept de logement visitable n'a-t-il pas été plus largement accepté et mis en pratique au Canada? »* Parmi les questions soulevées par notre recherche, mentionnons les suivantes :

1. *Que pensent les intervenants du logement au sujet du LV?*
2. *Quels sont les obstacles à l'utilisation du LV au Canada?*
3. Quels sont les catalyseurs d'une utilisation accrue du LV au Canada?

Les participants ont été choisis en raison de leur connaissance du LV et, dans bien des cas, de leurs efforts antérieurs et continus visant à promouvoir le LV au Canada. Au total, 35 informateurs clés provenant de quatre principaux groupes d'intervenants (consommateurs ou acheteurs de logements, constructeurs d'habitations, promoteurs immobiliers et décideurs ou défenseurs d'intérêts) ont été interviewés. Les participants provenaient de quatre provinces où le logement visitable était moins connu ou moins bien reçu (selon une recherche antérieure), à savoir l'Alberta, le Manitoba, l'Ontario et Terre-Neuve-et-Labrador.

### CONSTATATIONS

- Il existe un soutien général au logement visitable (LV) en tant que moyen simple et économique d'accroître l'accès au logement et de faciliter le dialogue sur l'accessibilité et les besoins futurs.
- Trois perceptions du LV ressortent : le LV est un moyen de favoriser l'inclusion des personnes handicapées; le LV facilite la vie de tous; et le LV constitue la première étape d'un continuum d'accessibilité accrue.
- Les principaux obstacles comprennent le manque de sensibilisation, les attitudes sociétales et les mythes au sujet du logement visitable, ainsi que le manque de leadership et de soutien politique.

#### Obstacles :

Les participants de tous les secteurs ont cerné un certain nombre de problèmes qui freinent une plus grande acceptation du LV et sa mise en œuvre. Bien que les participants aient abordé les obstacles présents dans leur secteur respectif, des thèmes communs sont ressortis :

- un manque de clarté au sujet de la définition du LV et de ses éléments intrinsèques;
- une sensibilisation limitée à l'égard du LV;
- des attitudes sociétales – dont une aversion pour l'invalidité;
- un manque de demande du marché;
- un manque de leadership – une réticence des décideurs à défendre le LV;
- une confusion au sujet des politiques, des politiques contradictoires et des règlements rigides;
- une offre insuffisante de logements visitables et des coûts de rénovation;
- une réticence des promoteurs ou des constructeurs en raison des coûts et des risques.

## CATALYSEURS DE L'UTILISATION DES LOGEMENTS VISITABLES AU CANADA

Un facteur clé de l'accroissement de l'utilisation de logements visitables au Canada, mentionné par les personnes interviewées provenant de tous les secteurs, est le changement de mentalité autour du LV, selon laquelle le LV et l'inclusion sont considérés comme la « norme sociale » au Canada.

Voici les cinq grands domaines d'action cernés (voir la figure 1) :

- Favoriser le leadership et l'action concertée : De nombreux répondants ont souligné la nécessité d'avoir des champions et des chefs de file à tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'une collaboration intersectorielle – des décideurs, des bâtisseurs et des défenseurs des intérêts – afin d'assurer une mise en œuvre efficace au niveau local.
- Clarifier et atteindre un consensus sur la définition et les critères du logement visitable.
- Élaborer et mettre en œuvre des stratégies de marketing, d'éducation et de défense des intérêts.
- Sensibiliser les promoteurs et les constructeurs aux spécifications et aux fonctions des logements visitables.
- Élaborer et mettre en œuvre des politiques appropriées qui exigent, encouragent ou facilitent la mise en œuvre locale.
- Mener et mobiliser la recherche.

Figure 1 : Catalyseurs de logements visitables

**« Nous devons saluer les gens qui font des logements visitables, soutenir les personnes qui sont intéressées à le faire et sensibiliser les gens qui n'ont aucune idée de ce qu'il en est. » [Un consommateur]**

**« Il existe très peu d'études de cas, très simples, qui vont directement au but et qui sont susceptibles de convaincre les constructeurs qu'il pourrait s'agir d'une bonne solution commerciale qui les différencie de leurs concurrents. » [Un constructeur]**

## RÉPERCUSSIONS SUR L'INDUSTRIE DU LOGEMENT :

Les décideurs, les consommateurs et les promoteurs ont tous des points de vue différents sur la raison d'être et la nécessité de promouvoir le LV – qu'il s'agisse d'inclusion et de qualité de vie pour les personnes ayant des problèmes de mobilité, de faciliter la vie de tous ou de fournir une étape du continuum de l'accessibilité. Bien que tous ces points de vue soient valides, ils concernent des publics différents et des approches différentes (et peut-être contradictoires) en matière de politiques, de sensibilisation, de marketing ou de défense des intérêts. Quoi qu'il en soit, le thème commun est de trouver des façons de normaliser le LV pour les consommateurs et l'industrie, et d'accroître l'offre et le profil du LV.

Cette étude a été conçue expressément pour s'adresser à ceux qui travaillent dans le LV, en particulier dans les régions du pays où l'acceptation du LV est limitée, afin de mieux comprendre ce qui doit changer aux fins d'une plus grande acceptation. Bien qu'il y ait de nombreux grands défenseurs du LV au sein de l'industrie, du gouvernement et parmi les consommateurs, il pourrait être nécessaire d'exercer un leadership plus fort aux échelons supérieurs et de le diffuser dans les secteurs pour susciter un changement plus vaste. Plus précisément, les décideurs et les défenseurs des intérêts pourraient trouver des promoteurs et des constructeurs qui sont des champions du LV pour qu'ils soient des alliés solides pour promouvoir le LV au Canada, en particulier dans l'industrie de la construction. Malgré les différents points de vue et objectifs des décideurs, des défenseurs des intérêts, des promoteurs et des constructeurs, il pourrait leur être profitable de travailler en collaboration.

Enfin, il y a peu de consensus sur l'approche stratégique à adopter, ce qui peut signifier qu'une combinaison de politiques stratégiques sera nécessaire pour faire progresser le LV, plutôt que de chercher à obtenir un consensus général sur une approche unique. L'un des domaines d'entente relative est l'importance du leadership exercé par le gouvernement à cet égard, comme l'obligation de rendre visite aux résidents des logements financés par les fonds publics et l'utilisation des terres.

## POUR EN SAVOIR PLUS

**Rapport connexe :**
Obstacles à l'utilisation de logements visitables et catalyseurs de logements visitables au Canada : perceptions des intervenants
https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/barriers_and_enablers_jul5_corrected.pdf*

**Lecture connexe :**
Étude visant les coûts liés à l'intégration de caractéristiques d'accessibilité à des habitations modestes neuves :
ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_R[illegible]-Rapports_de_recherche/eng_bilingual/RR_Cost%20of%20Accessibility_EN_Nov10.pdf*

Accessibilité des logements des aînés canadiens :
ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/2017/RR_Acc_Canadian_Seniors_Homes.pdf*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

**Gestionnaire de projet :** Janet Kreda
chercheuse principale, Besoins en matière de logement,
Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Conseiller en recherche :** Canadian Centre for Disability Studies

© 2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 30-07-18 69351

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.